

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***



## **COMMUNE DE MELGVEN**

*Département du Finistère*

### **3. Orientations d'aménagement et de programmation**

*Arrêté le : 12 septembre 2016*

*Approuvé le : 05 mars 2018*

*Modification simplifiée n°1 : 25 mars 2019*

*Modification n°1 : 9 décembre 2024*

# SOMMAIRE

<b>LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>3</b>
<b>TYPLOGIE ET DENSITE</b>	<b>3</b>
<b>COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION</b>	<b>3</b>
<b>BATIE</b>	<b>3</b>
<b>VOIES ET DESSERTE</b>	<b>4</b>
<b>ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES</b>	<b>4</b>
<b>VEGETATION</b>	<b>5</b>
<b>ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE</b>	<b>5</b>
<b>GESTION DES EAUX PLUVIALES</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS</b>	<b>7</b>
<b>FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX</b>	<b>7</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES</b>	<b>8</b>
<b>DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER</b>	<b>8</b>
<b>UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR</b>	<b>11</b>
<b>LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES</b>	<b>12</b>
01- site de la route de Cadol	13
02- Site du cœur de bourg	15
03- Site de l'impasse du Stade	17
04- rue de l'Ecole des Filles	19
05- site du Questel	21
06- rue Jules Verne	23
07 – zone UL sud rue Saint-Exupéry	25
08- site de la rue du Budou	27
09- site de Kerizella	29
10- site de Pontinaou	31
11- site de Pen Ar C'hoat	33
12- site du Questel Est	35

# 1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

**Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.**

**Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

## Article L151-6 du code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

## Article L151-7 du code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité,

permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

**Dans le PLU de MELGVEN, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les secteurs classés en secteur UHb, 1AUhb, 1AUhcp, 1AUe et 1AUi.**

# 2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

## TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées** et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.



## COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varié la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale, comme cela est prescrit par le PADD.
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Planter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle** : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**



### IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Source : CAUE 56

## VOIES ET DESSERTE

- **Hierarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.**



- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...

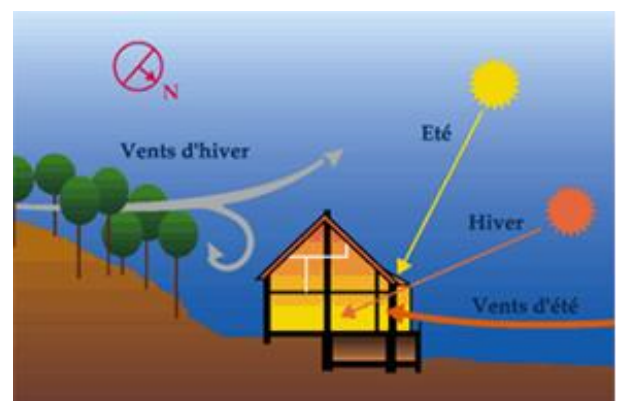
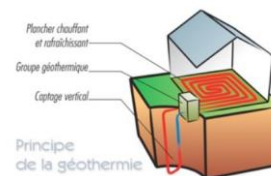
## VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.



## ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager l'utilisation de matériaux recyclables, non polluants**, comme par exemple la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tenant compte par exemple :
  - \* des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
  - \* de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
  - \* des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
  - \* de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques), ...



## GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**.
- Mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.
- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un zonage des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales



# 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

## DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

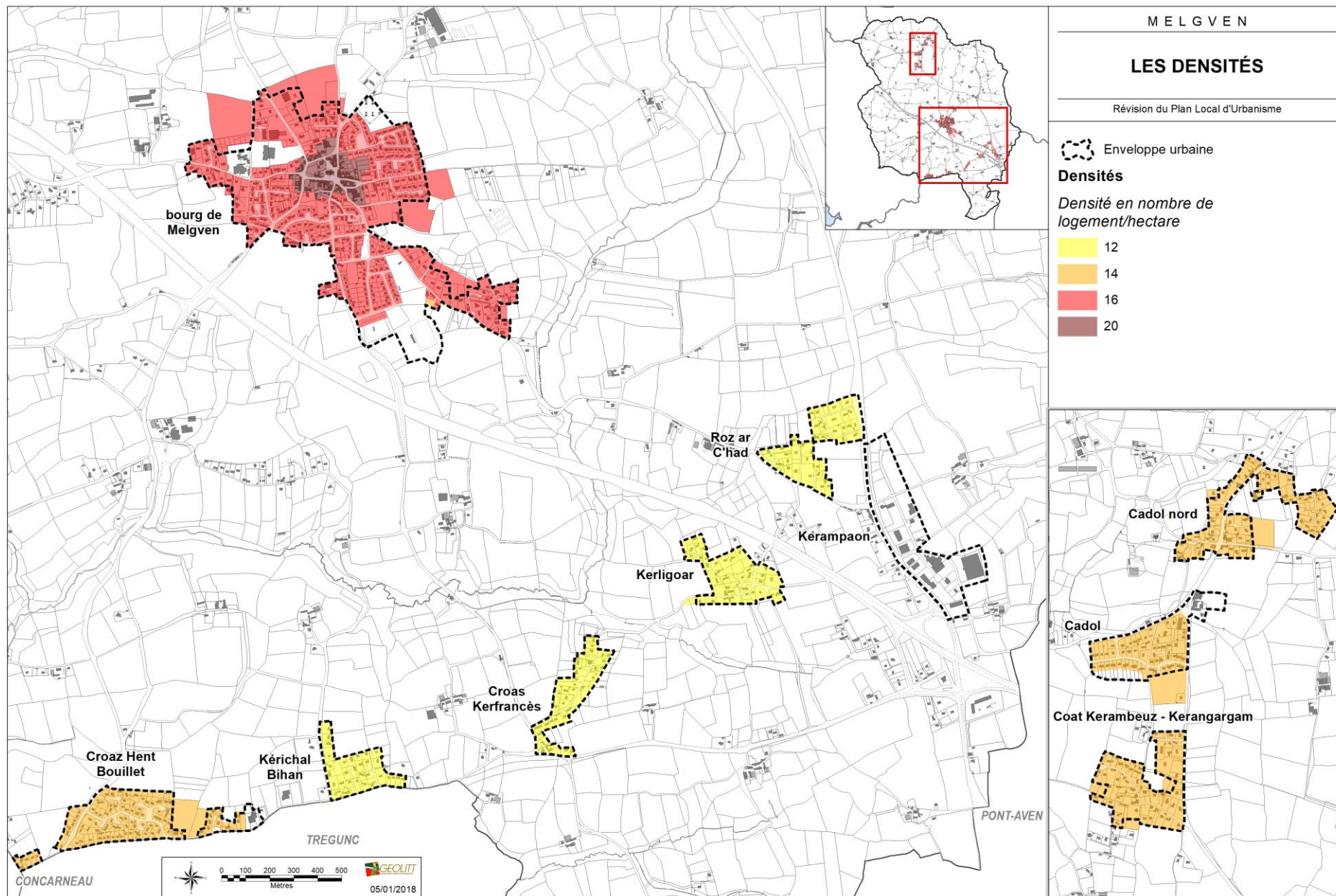
- A- Pour **chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, est définie dans le tableau ci-dessous **une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.**
- B- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Concarneau Cornouaille Agglomération prescrit des densités de logements.** Aussi, il est précisé que les densités moyennes communales s'appliquent à l'ensemble des opérations d'une commune à l'horizon 2030. La commune de MELGVEN appartient aux familles 2 et 3 du SCOT, ce qui induit une densité nette de 20 logements par hectare minimum. Des densités différenciées sont recommandées par le SCOT. Sur la commune de MELGVEN, il est préconisé :
- 30 logements à l'hectare au centre des agglomérations principales,
  - 15 logements à l'hectare en périphérie des agglomérations principales, secondaires et villages,
  - 12 logements à l'hectare au sein des hameaux.
- C- **A l'échelle du PLU de MELGVEN, il a été proposé de convertir les densités du SCOT en densité « brute ».** Ces densités dites « brutes », qui englobent les équipements publics, bassin de rétention, espaces publics et voiries nécessairement associés aux secteurs de développement de l'habitat, se répartissent de la manière suivante :
- 20 logements à l'hectare en cœur de bourg de MELGVEN,
  - 16 logements à l'hectare au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des extensions urbaines,
  - 14 logements à l'hectare au sein des enveloppes urbaines des villages de Cadol et de Kroas Hent Bouillet et de leurs extensions urbaines,
  - 12 logements à l'hectare dans les hameaux.

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

Le nombre de logements prévus au sein d'une opération sera calculée en tenant compte de l'entier le plus proche.

- D- Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser, **une densité minimale de logements par hectare est également à respecter.** La densité minimale associée à chaque secteur est encadrée par la carte de la page suivante portant sur les niveaux de densité. Toutefois, Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille et topographie) et sous réserve d'une justification motivée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

- E- En tout état de cause, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.



## UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR

---

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

Cette servitude **s'applique en zone UH et 1AUh, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements à respecter sont :

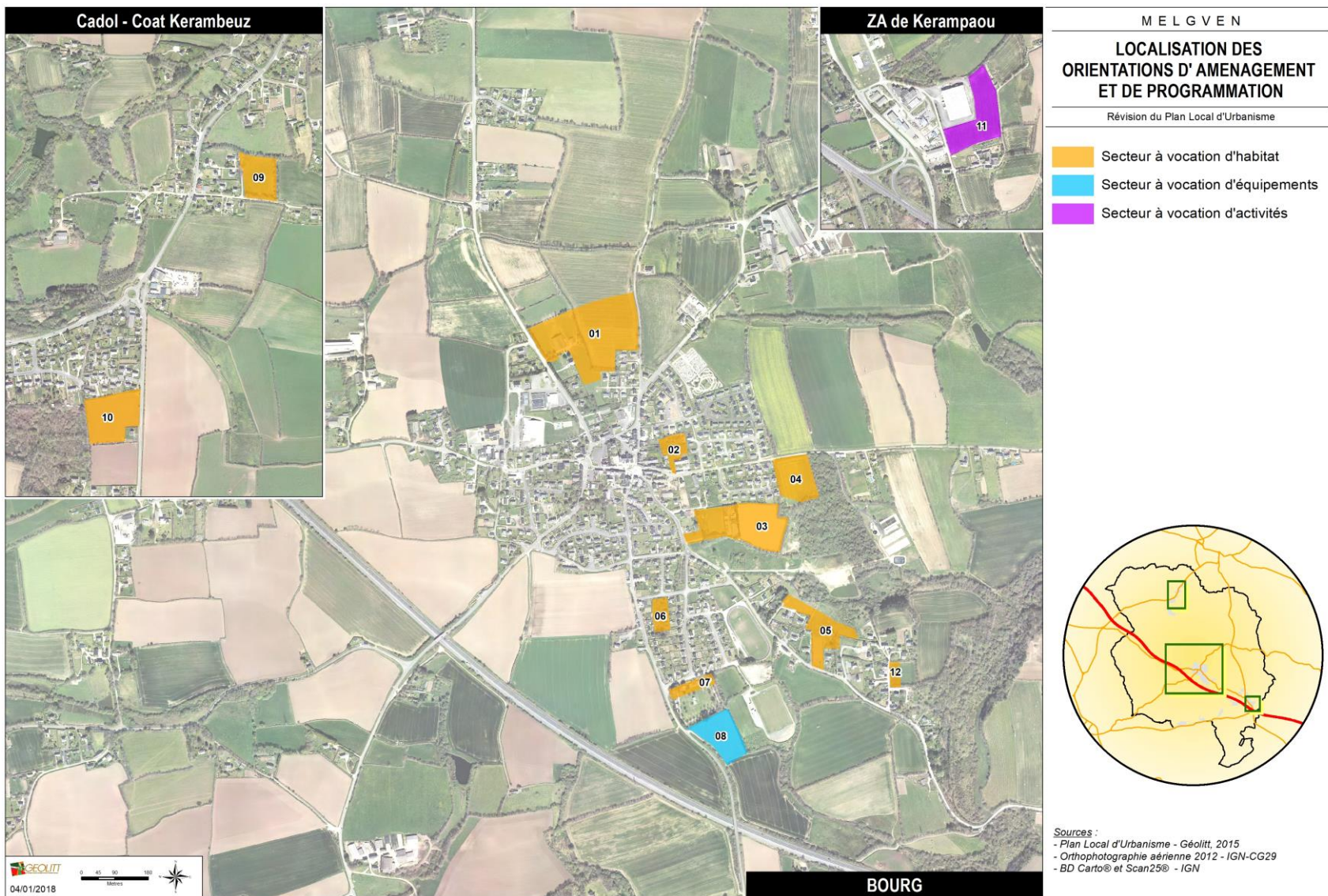
Zone	Programme de logements
UH et 1AUh	Logements sociaux : 25%

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements sociaux sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

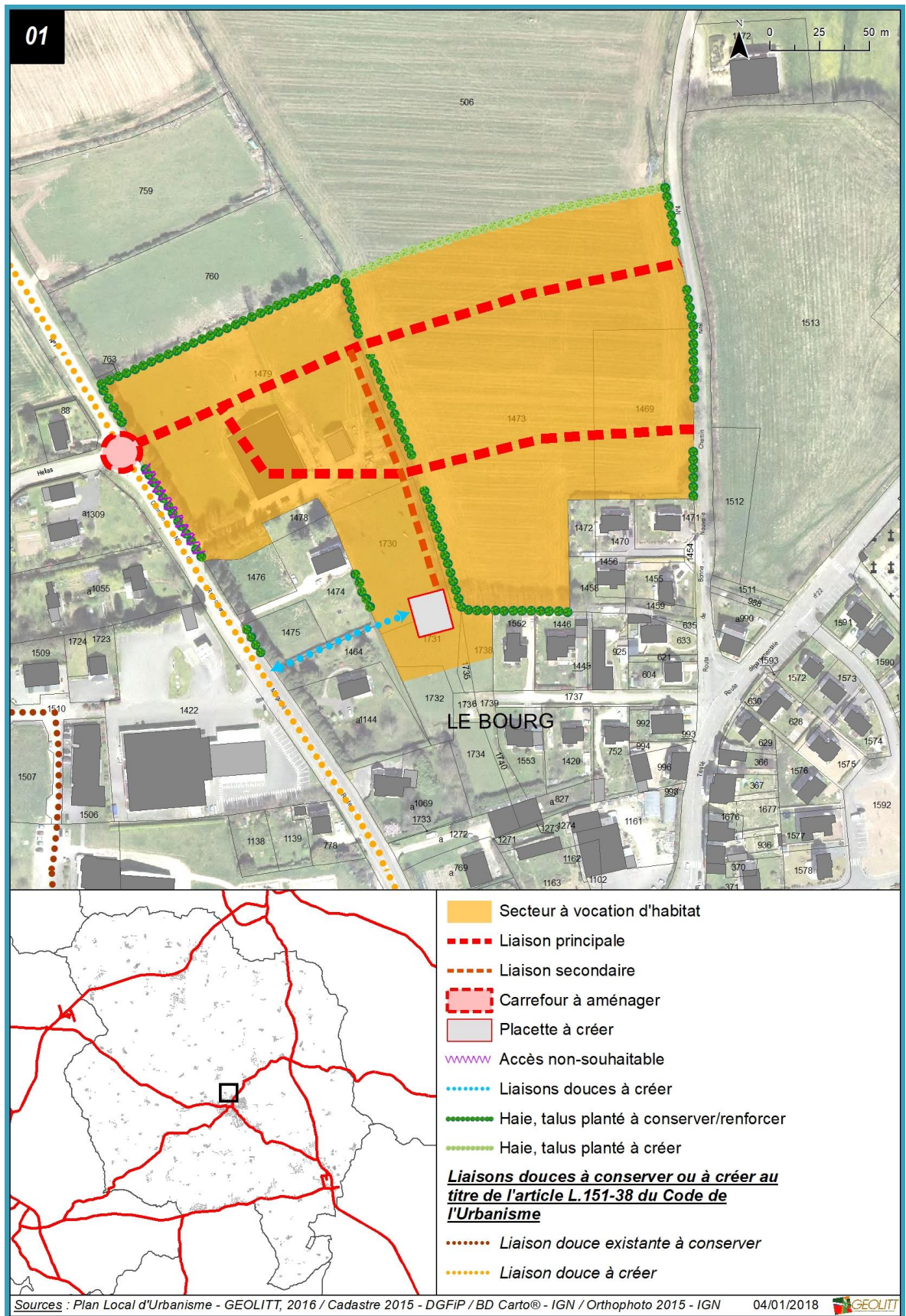
*En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours.*

## LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES




## 01 - site de la route de Cadol

ZONAGE - SURFACE	<b>Secteur 1AUhb</b> – 4,70 ha dont 4,29 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' <b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>16 logements / ha</b> , soit au minimum 69 logements à réaliser.  17 logements sociaux à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.	
SITUATION	<p>Ce secteur de la route de Cadol s'établit en périphérie Nord de l'agglomération du bourg de Melgven, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Constitué par un parcellaire agricole, et marqué par la présence de bâtiments à vocation agricole (site de renouvellement urbain), ce secteur forme une entrée stratégique de l'agglomération du bourg de Melgven.</p> <p>Bordé à l'Ouest par la route de Cadol et à l'Est par la route de Bonne Nouvelle, ce secteur de développement bénéficie d'une bonne desserte routière, à proximité immédiate des commerces et services du centre bourg.</p>	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : le secteur sera desservi par un accès principal, à partir de la route de Cadol à l'Ouest. Aussi, il conviendra d'assurer une accessibilité de qualité à partir de la route de Cadol, de manière à garantir la sécurité routière sur cette entrée de bourg.</p> <p>Aucun autre accès ne pourra être autorisé sur la route de Cadol. A partir de la route de Bonne Nouvelle, deux accès secondaires sont identifiés, l'un au Nord, le second au Sud du secteur. Une voirie traversante Est-Ouest devra être réalisée de manière à assurer une continuité automobile entre les routes de Cadol à l'Ouest et Bonne Nouvelle à l'Est.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : en portion Sud du secteur, une continuité piétonne devra être réalisée, de manière à favoriser les liaisons douces entre le futur quartier à vocation d'habitat et le cœur de bourg. Un emplacement réservé figure sur le document graphique du PLU.</p>	
PAYSAGE	<p>Le maintien des talus arborés ceinturant le secteur permettra d'assurer une transition de qualité avec l'espace agricole. La réalisation d'un talus arboré en frange Nord-Est du secteur devra être intégrée à l'aménagement du quartier.</p> <p>En tant qu'entrée de bourg stratégique, les clôtures bordant la route de Cadol devront être traitées de manière qualitative et présenter un aspect homogène. Une bande publique pourra être aménagée, sous forme végétale (talus arboré par exemple).</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	




La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

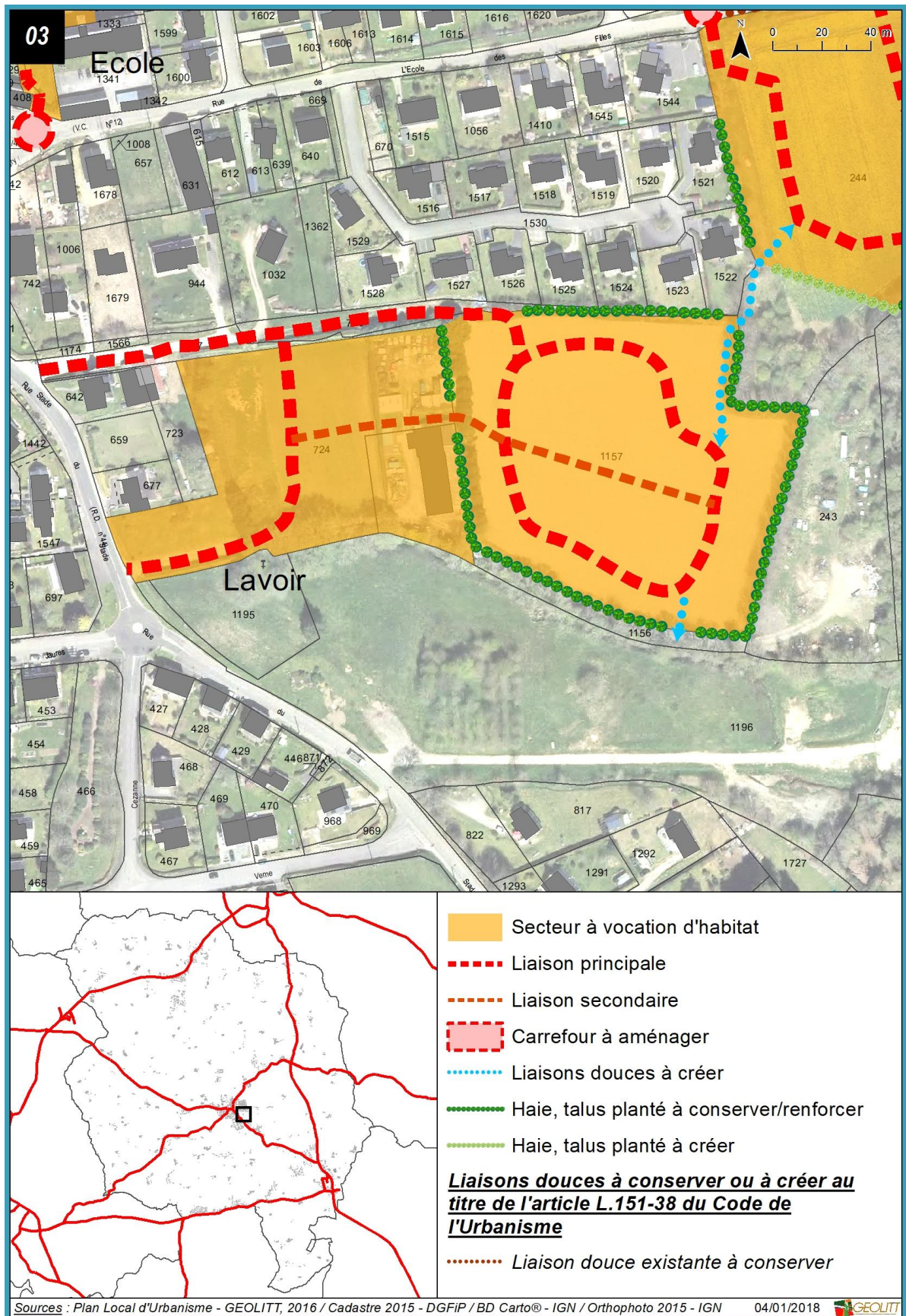
## 02- Site du cœur de bourg

ZONAGE - SURFACE	<b>Zone UHb – 0,46 ha</b>	
PROGRAMME	Secteur destiné à de <b>l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<p><b>20 logements / ha</b>, soit au minimum 9 logements à réaliser.</p> <p>Ce secteur est concerné par un emplacement réservé visant en la réalisation de logements sociaux (article L.151-41 du code de l'urbanisme).</p>	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	En dehors de la disposition citée ci-dessus, le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires spécifiques.	
SITUATION	Localisée à proximité immédiate du cœur de bourg, à l'interface entre un tissu urbain dense à l'Ouest et un habitat pavillonnaire à l'Est, ce secteur constitue une emprise foncière stratégique en vue de renforcer la centralité du cœur de bourg. Cet ensemble foncier formé de plusieurs parcelles communales, est marqué par la présence d'entités en friche et boisées. Une étude d'aménagement a été lancée sur ce site, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional, en vue de son acquisition.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : l'accès au secteur s'effectuera à partir de la rue de l'Ecole des Filles. Une voirie de desserte se terminant par une placette permettra d'assurer la distribution interne des logements.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : aucun cheminement doux n'est prévu au projet.</p>	
PAYSAGE	Maintien des talus périphériques et des sujets arborés remarquables.	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau ne sera pas nécessaire.</p>	




### 03- Site de l'impasse du Stade

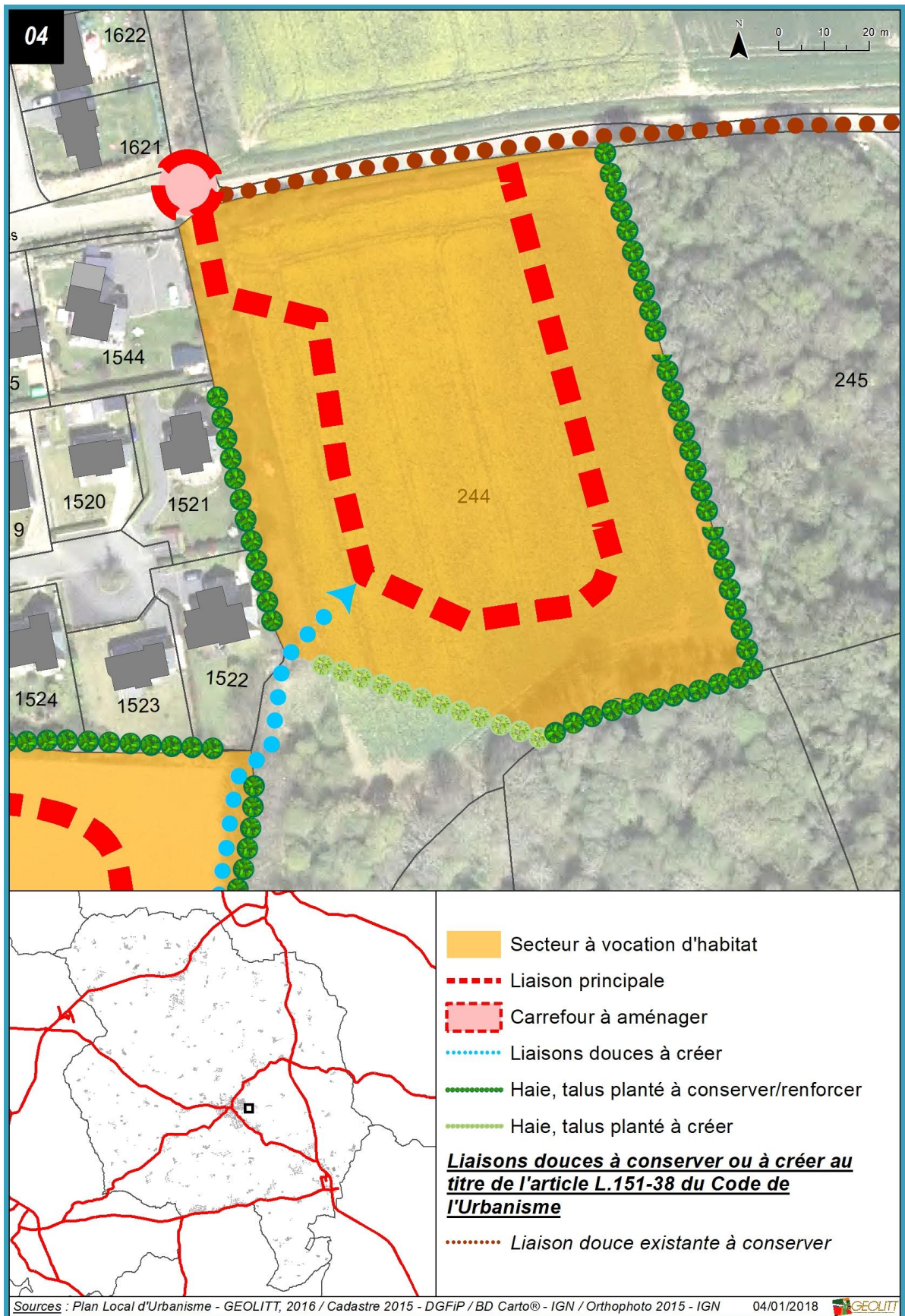
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUhb</b> – 2,47 ha dont 2,46 mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur destiné à de <b>l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>16 logements / ha</b> , soit au minimum 39 logements à réaliser  10 logements sociaux à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires. Toutefois, en raison de la présence d'une casse automobile, des analyses de pollution des sols devront être réalisées afin de déterminer si une dépollution est nécessaire avant toute urbanisation.	
SITUATION	Localisé à l'Est de l'agglomération du bourg de Melgven, le site de l'Impasse du Stade s'établit à l'interface entre un lotissement d'habitation au Nord, des emprises foncières à vocation d'activités à l'Est (casse automobile) et des espaces à dominante naturelle au Sud (site des anciennes lagunes sur lequel un projet de valorisation et d'ouverture au public est en cours). Le terrain présente une légère déclivité d'orientation Nord-Ouest/Sud-Est.  Ce secteur, occupé par des parcelles agricoles et une casse automobile, représente un secteur privilégié de développement de l'habitat, du fait de son positionnement central vis-à-vis du bourg.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : l'accès au secteur s'effectuera à partir de 2 accès déjà existants, le premier à partir de l'impasse du Stade, le second à partir de la rue du Stade. Un emplacement réservé au profit de la commune a été inscrit au document graphique du P.L.U, sur l'impasse du Stade. A partir de ces 2 accès, un réseau viaire continu et hiérarchisé devra être réalisé, de manière à permettre des circulations entre les deux entités du secteur (sites Ouest et Est).</p> <p><b>Liaisons douces</b> : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux liaisons douces, l'une en portion Nord du site, en lien avec la future opération d'habitat de la rue de l'école des Filles, la seconde, en portion Sud, en lien avec le site des anciennes lagunes. Des compléments en matière de liaisons douces pourront être réalisés, notamment à l'Ouest du secteur de manière à le connecter au futur espace public des anciennes lagunes.</p>	
PAYSAGE	<p>Maintien de l'ensemble des talus arborés en périphérie du site (en dehors des percées pour les cheminements doux).</p> <p>Mise en valeur de l'interface entre le futur quartier d'habitat et le futur espace public des anciennes lagunes (clôtures, recul des constructions vis-à-vis de l'espace naturel).</p>	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.  Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau sera nécessaire.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés


## 04- rue de l'Ecole des Filles

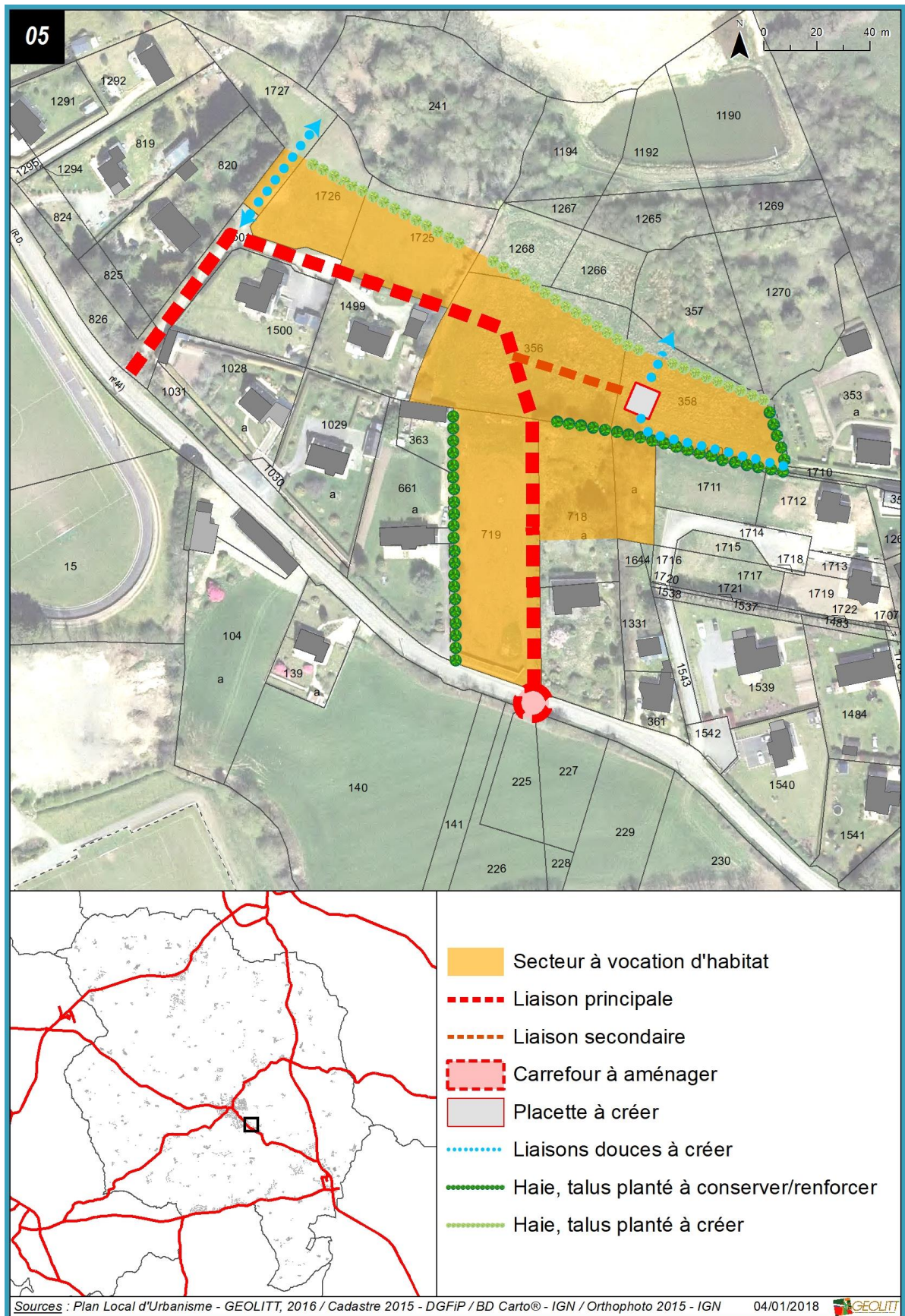
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUhb – 1,17 ha</b>	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' <b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>16 logements / ha</b> , soit au minimum 19 logements à réaliser  4 logements sociaux à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.	
SITUATION	Localisé en périphérie Est de l'agglomération du bourg de Melgven, le secteur de la rue de l'Ecole des Filles forme un site en extension de l'enveloppe urbaine existante. S'inscrivant à l'interface entre un lotissement d'habitations et des espaces à dominante naturelle, cette parcelle agricole constitue un développement privilégié de l'agglomération du bourg, et proche des équipements, services et commerces. Ce secteur est situé à environ 250 mètres des anciennes lagunes dont la réhabilitation est envisagée par la commune en espace public.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : le futur quartier sera desservi par deux accès situés rue de l'Ecole des Filles. L'accès principal sera positionné face à la future voie de desserte du cimetière, le second à l'Est du secteur. La distribution interne des logements sera assurée par une voirie intérieure formant une boucle.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une liaison douce entre le futur quartier et le secteur NL attenant (espace à dominante naturelle accueillant du public) et sur lequel un projet de valorisation des anciennes lagunes est à l'étude.</p> <p>En outre, le parti d'aménagement prévoit également la réalisation d'une continuité douce en bordure de la rue de l'Ecole des Filles, de façon à assurer des déplacements doux sécurisés en direction du cœur de bourg.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage existant à l'Est, au Sud et à l'Est du site à conserver et conforter.</p> <p>Réalisation d'un talutage en limite de la zone NL, en frange Sud-Ouest du secteur.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

## 05- site du Questel

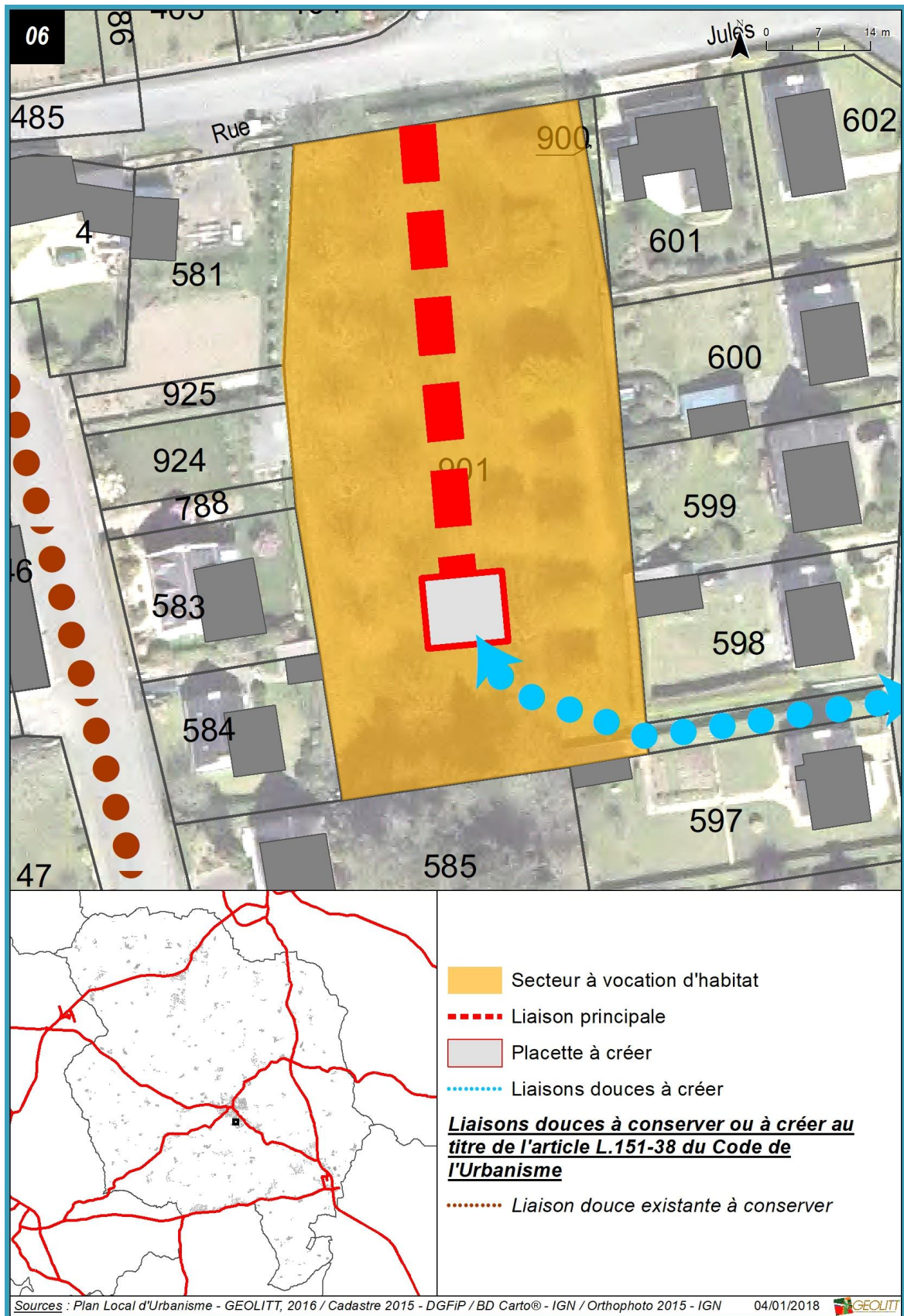
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUhb – 1,26 ha</b>	
PROGRAMME	Secteur destiné à de <b>l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>16 logements / ha</b> , soit au minimum 20 logements à réaliser  5 logements sociaux à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.	
SITUATION	<p>Le secteur 1AUhb du Questel s'inscrit en périphérie Sud Est de l'agglomération du bourg de Melgven, en grande partie en extension de l'enveloppe urbaine existante. Positionné à l'interface entre des espaces à dominante naturelle (anciennes lagunes et zones humides) et un tissu urbain pavillonnaire relativement aéré, le développement de ce secteur vise à donner de l'épaisseur et une cohérence à cette entrée de bourg, par une urbanisation structurée et plus compacte.</p> <p>Ce secteur est bordé par la route du Questel (la RD n°44) qui constitue l'axe routier structurant entre le bourg et l'échangeur de Kerampaou.</p>	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Au regard de la topographie du terrain (pente d'environ 4%) et de la proximité avec la lagune, il est préconisé qu'une bande inconstructible de 10 mètres soit réservée aux fonds des parcelles, vis-à-vis de la zone NL attenante. Cette disposition s'applique pour les constructions principales, hors annexes.</p>	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : les futurs logements seront desservis à partir de deux accès principaux situés sur la RD n°44, l'un à l'Ouest, le second à l'Est. Le parti d'aménagement propose la réalisation d'une voirie traversante entre ces deux accès. La desserte de la frange Est du secteur sera assurée par une voirie secondaire se terminant par une aire de retournement.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de 3 continuités douces, les deux premières au Nord du site en lien avec le futur espace public autour des anciennes lagunes, la dernière en direction du hameau ancien du Questel.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage existant au Sud-Ouest et à l'Est du site à conserver et conforter.</p> <p>Talutage à créer en limite Nord du site de manière à assurer une transition et un espace tampon avec la zone humide attenante.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*


## 06- rue Jules Verne

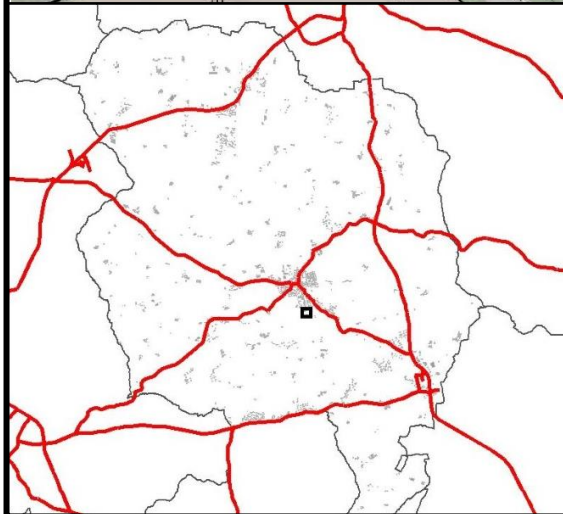
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone UHb – 0,38 ha</b>	
PROGRAMME	Secteur destiné à de <b>l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>16 logements / ha</b> , soit au minimum 6 logements à réaliser  Pas de logements sociaux à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur UHb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
SITUATION	Positionné au Sud du bourg, le secteur UHb de la rue de Jules Verne s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Melgven, au sein d'un lotissement pavillonnaire de densité moyenne. Cette parcelle communale est occupée par un espace public paysager et arboré. Cet espace public pourra dans le futur être urbanisé dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement en centre bourg.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir de la rue Jules Verne. La distribution interne des logements sera assurée par une voirie de desserte se terminant par une aire de retournement.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : un cheminement doux sera à créer dans le prolongement de l'aire de retournement, en portion Sud du site, en lien avec la rue Paul Cezanne.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage à créer en bordure de la rue Jules Verne.</p> <p>Préserver dans la mesure du possible les sujets arborés remarquables.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau ne sera pas nécessaire.</p>	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

## 07 – zone UL sud rue de Saint-Exupéry

ZONAGE - SURFACE	<b>Zone UL – 1,5 ha</b>	
PROGRAMME	Secteur destiné à l'accueil touristique à la nuitée dans des structures d'hébergement léger	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est en partie affecté par le bruit des infrastructures terrestres lié à la RN 165 (arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004).	
SITUATION	<p>Positionné au Sud de l'agglomération du bourg de Melgven, le site correspond à l'ancien camping communal dont l'activité a cessée en 2015.</p> <p>L'emprise foncière s'inscrit à l'interface entre un lotissement d'habitation des années 1970 au nord de la rue Saint-Exupéry et les services techniques municipaux situés au sud de la zone UL.</p> <p>La commune souhaite proposer un accueil à la nuitée sous formes d'hébergements légers de loisirs de type insolites aux randonneurs, cyclo randonneurs et touristes sur le site l'ancien camping communal.</p>	
DEPLACEMENTS	<p>L'accès au secteur reprendra l'accès existant de l'ancien camping</p> <p>Le secteur sera desservi par le chemin carrossable existant au sein du site</p>	
PAYSAGE	Les haies bocagères ceinturant le site et les alignements d'arbres présents au sein du secteur sont préservés au titre des éléments du paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme)	
RESEAUX	Ce secteur est desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



principe d'accès (accès existant)

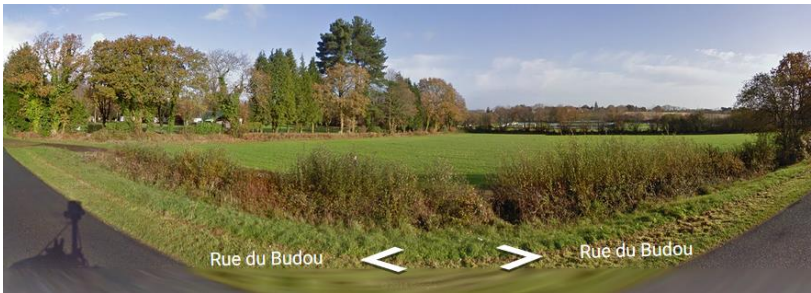


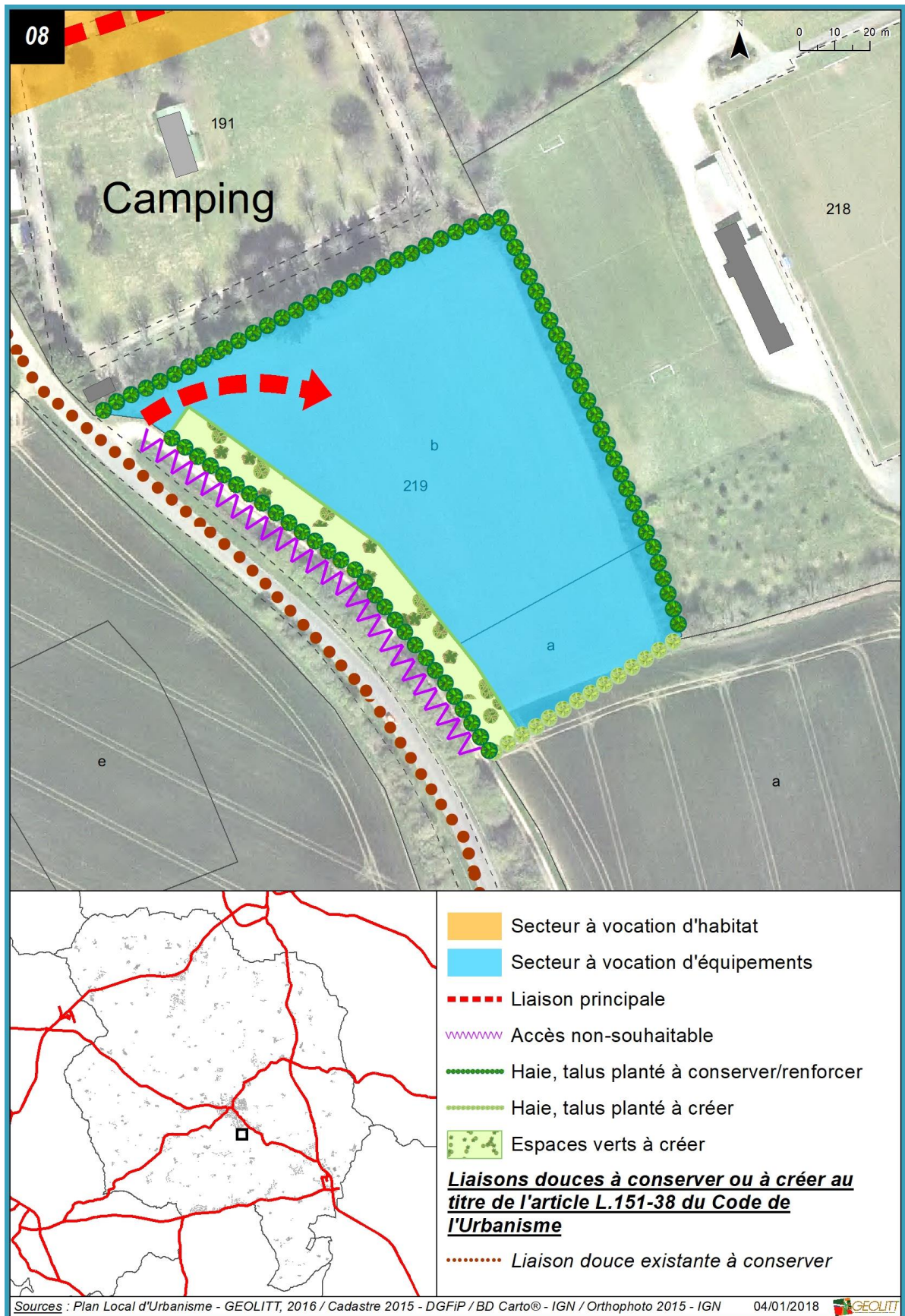
chemin carrossable existant



haies bocagères et alignements d'arbres à préserver

## 08- site de la rue du Budou

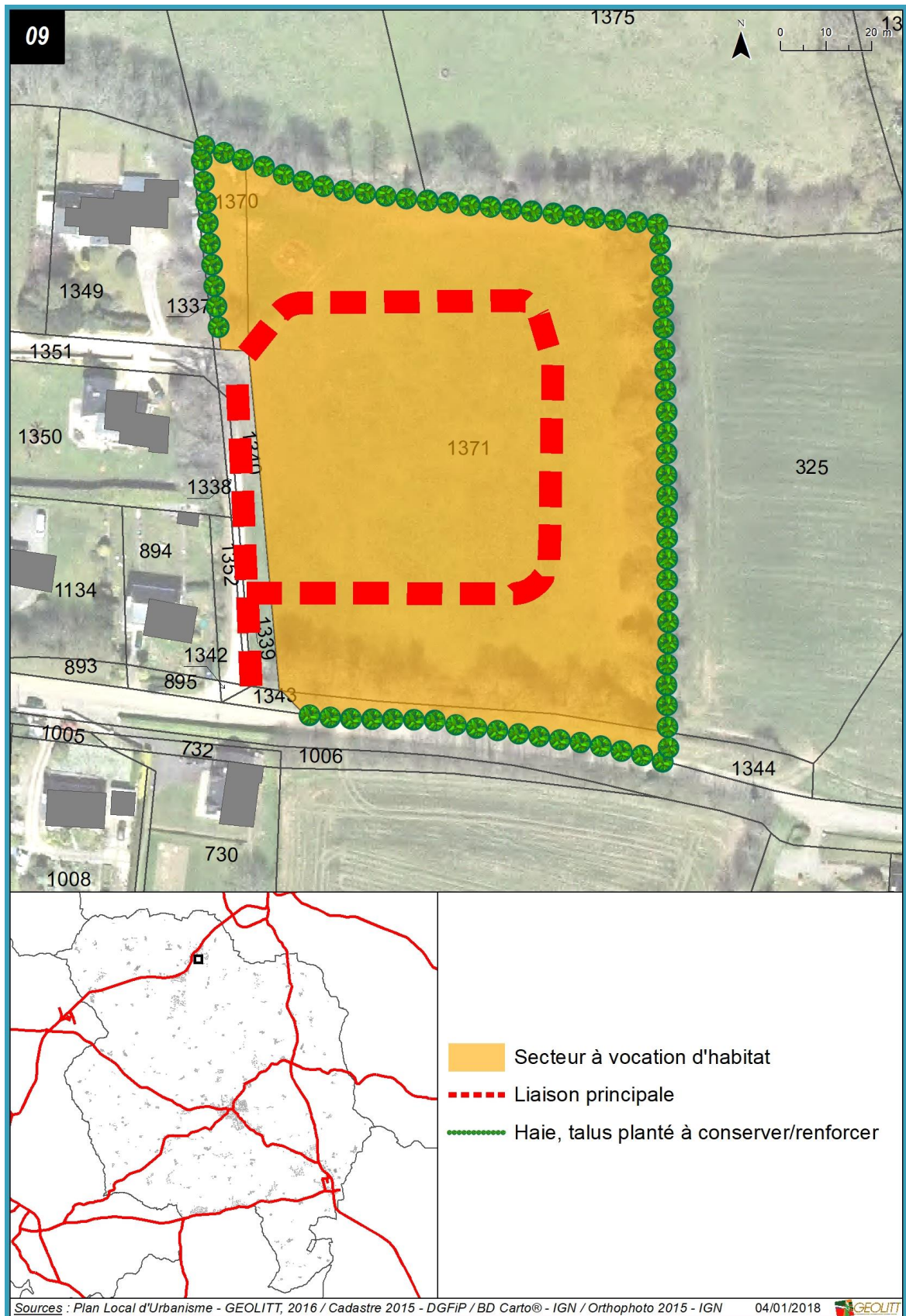
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUe – 1,18 ha</b>	
PROGRAMME	Zone destinée à recevoir les installations et constructions à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	La zone 1AUe est concernée en grande partie par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, en raison de la proximité de la RN n°165.	
SITUATION	Localisée en frange Sud-Ouest de l'agglomération du bourg de Melgven, la zone 1AUe s'établit en extension de l'enveloppe urbaine existante. Formée par une parcelle agricole, cette zone, destinée à l'implantation d'équipements publics, est bordée par un axe routier structurant, la rue du Budou, cette voirie permettant de relier le bourg de Melgven à Trégunc, via Kroas Hent Bouillet.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<b>Desserte automobile</b> : la zone 1AUe sera desservie à partir d'un accès unique donnant sur la rue du Budou. La distribution interne du secteur sera tributaire des équipements publics s'y déployant.	
PAYSAGE	Maintien des talus arborés périphériques. Réalisation d'un talus arboré en frange Sud du site. Une bande paysagère d'une emprise de 10 mètres vis-à-vis de la limite d'emprise publique de la rue du Budou devra être réalisée.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau sera nécessaire.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

## 09- site de Kerizella

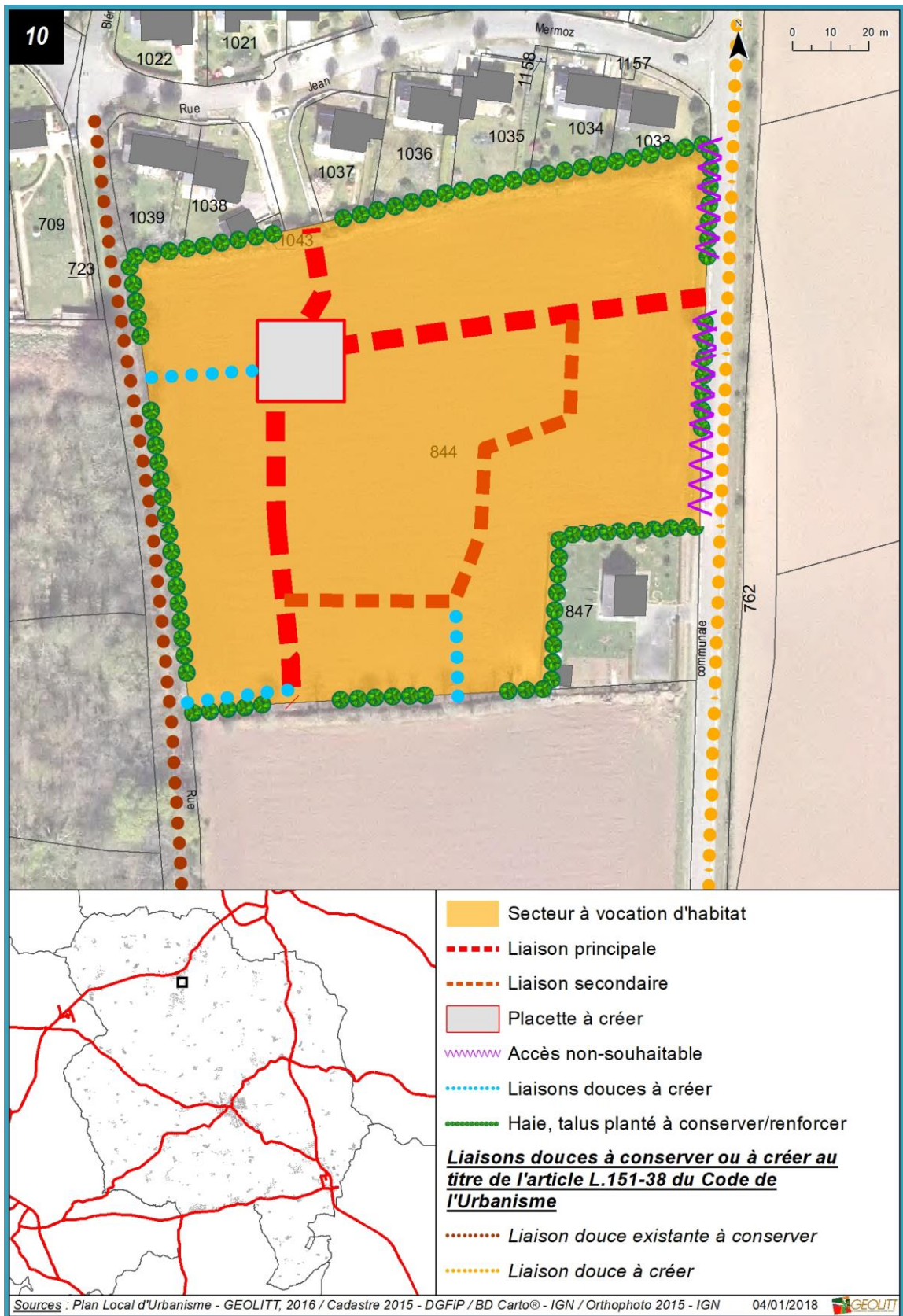
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUhcp – 1,05 ha</b>	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' <b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>14 logements / ha</b> , soit au minimum 15 logements à réaliser 3 logements sociaux à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhcp de Kerizella est concerné par la servitude d'utilité publique AS 1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. Il est localisée dans le périmètre de protection rapproché B du captage d'eau de Cadol-Rozormant créée par arrêté préfectoral n°2015352-0027 en date du 18 décembre 2015. L'indice « p » fait ainsi référence aux dispositions réglementaires issues de l'arrêté préfectoral du captage d'eau de Cadol-Rozormant. En outre, le secteur est également concerné par un risque de remontées de nappe dont la sensibilité est forte.	
SITUATION	Le secteur 1AUhcp de Kerizella s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du village de Cadol. Cette parcelle agricole bordée d'une maille bocagère relativement dense, constitue un secteur privilégié pour le développement de l'habitat, en retrait vis-à-vis de la route départementale n°70. Ce secteur est localisé à environ 400 mètres d'un transport collectif (arrêt du CD 29 au niveau du carrefour de Cadol) et d'une école (école publique de Cadol).	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<b>Desserte automobile</b> : les futurs logements seront desservis à partir de la voie existante distribuant le lotissement voisin. A l'intérieur du secteur, une boucle secondaire se déploiera de manière à assurer la desserte interne.	
PAYSAGE	Talutages arborés à conforter en périphérie du secteur.	
RESEAUX	Ce secteur n'étant pas raccordé à l'assainissement collectif, une analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été menée, dans le cadre du complément à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (étude ABC de juillet 2012). Il ressort que la majeure partie du site présente des contraintes faibles à moyennes (aptitude 2) tandis qu'une petite partie (une bande de 15 mètres de profondeur en bordure du chemin de Kerizella). Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau sera nécessaire.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

## 10- site de Pontinaou

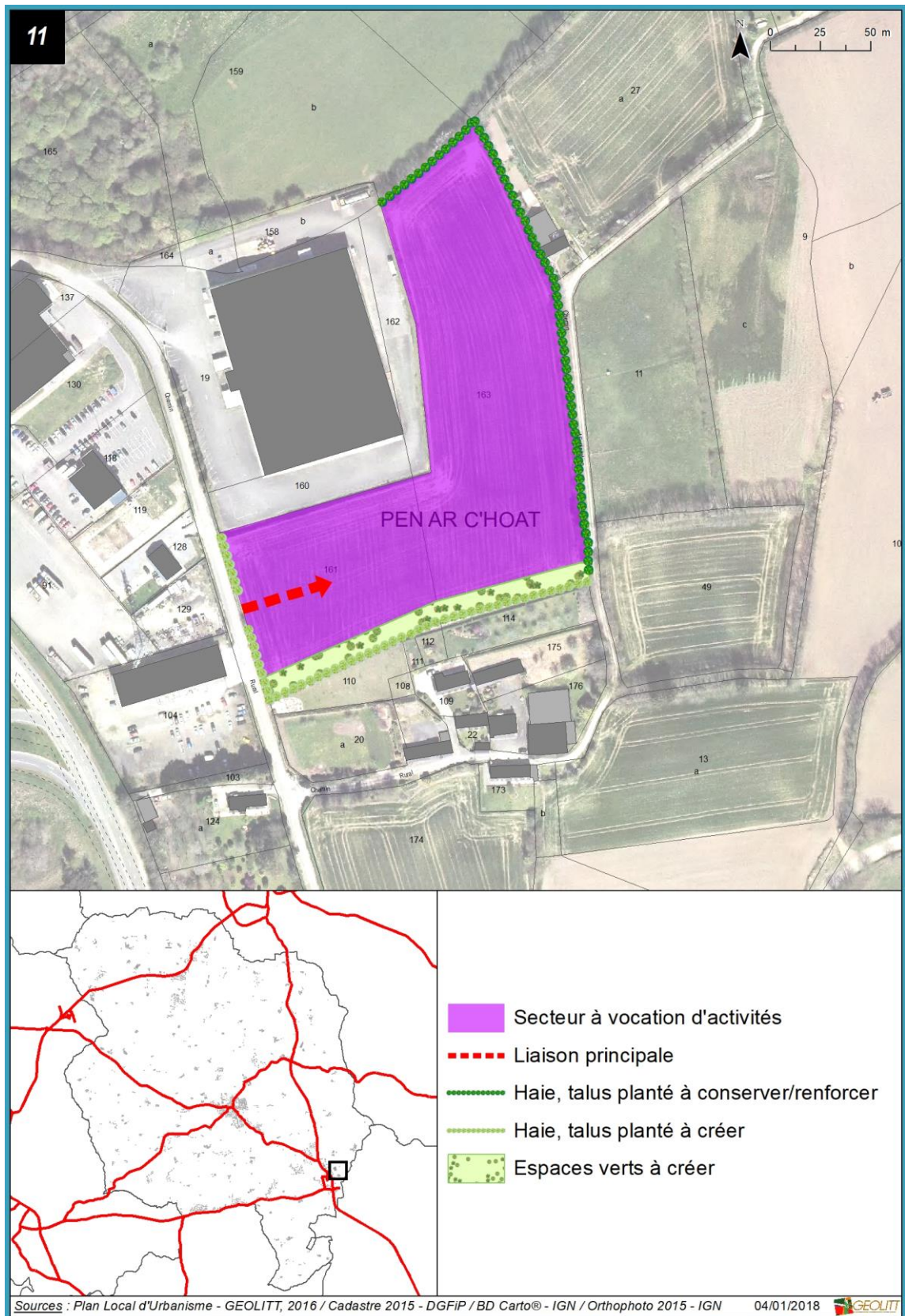
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUhpc</b> – 1,98 ha dont 1,70 ha mobilisable.	
PROGRAMME	Secteur destiné à de <b>l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>14 logements / ha</b> , soit au minimum 24 logements à réaliser.  5 logements sociaux à réaliser à minima.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhpc de Pontinaou est concerné par la servitude d'utilité publique AS 1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :  Elle est localisée dans le périmètre de protection rapproché B du captage d'eau de Cadol-Rozormant créée par arrêté préfectoral n°2015352-0027 en date du 18 décembre 2015. L'indice « p » fait ainsi référence aux dispositions réglementaires issues de l'arrêté préfectoral du captage d'eau de Cadol-Rozormant.	
SITUATION	Localisé au Sud du village de Cadol, le secteur 1AUhpc de Pontinaou s'établit en extension de l'enveloppe urbaine existante à l'interface entre un lotissement d'habitation au Nord et une parcelle agricole localisée au Sud. Bordée sur sa frange Est par la voie communale reliant le bourg à Cadol, cette entité agricole constitue un secteur privilégié pour le développement de l'habitat, en retrait de la route départementale n°70 et relativement proche des transports collectifs (250 mètres de l'arrêt de Cadol) et de l'école publique de Cadol.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès afin de desservir l'ensemble du secteur. Il est prévu d'une part, de tirer parti de l'amorce de voirie débouchant sur la rue Jean Mermoz et d'autre part de créer un accès à partir de la voie communale n°1. Sur ce point, aucun autre accès ne pourra être autorisé sur la voie communale. A l'intérieur du secteur, une voirie interne permettra la desserte de l'ensemble des logements. Afin de permettre le désenclavement de la zone Ap (secteur de développement à l'échéance 20 ans) attenante, le parti d'aménagement prévoit la création d'une amorce de voirie.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : le parti d'aménagement prévoit le maintien du cheminement doux situé à l'Ouest du secteur et à partir duquel 2 liaisons douces se déploieront. Une liaison douce est également prévue en lien avec la zone Ap voisine.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutages à conforter en partie Ouest et Nord du secteur, afin d'assurer une transition avec l'espace rural d'une part et le lotissement voisin d'une part.</p> <p>Talutage à renforcer en partie Est (en bordure de la voie communale n°1) du secteur, de manière à limiter l'impact des futures constructions dans le paysage. La réalisation des clôtures sur la voie communale n°1 devra répondre à un souci d'exigence et présenter une homogénéité sur l'ensemble du linéaire. La création d'une bande publique d'une emprise de 5 mètres permettra d'assurer un aménagement paysager de qualité.</p> <p>Etant donné la superficie importante de l'opération, le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un espace public structurant paysager.</p>	
RESEAUX	Ce secteur sera raccordé à l'assainissement collectif.  Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau sera nécessaire.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés



## 11- site de Pen Ar C'hoat

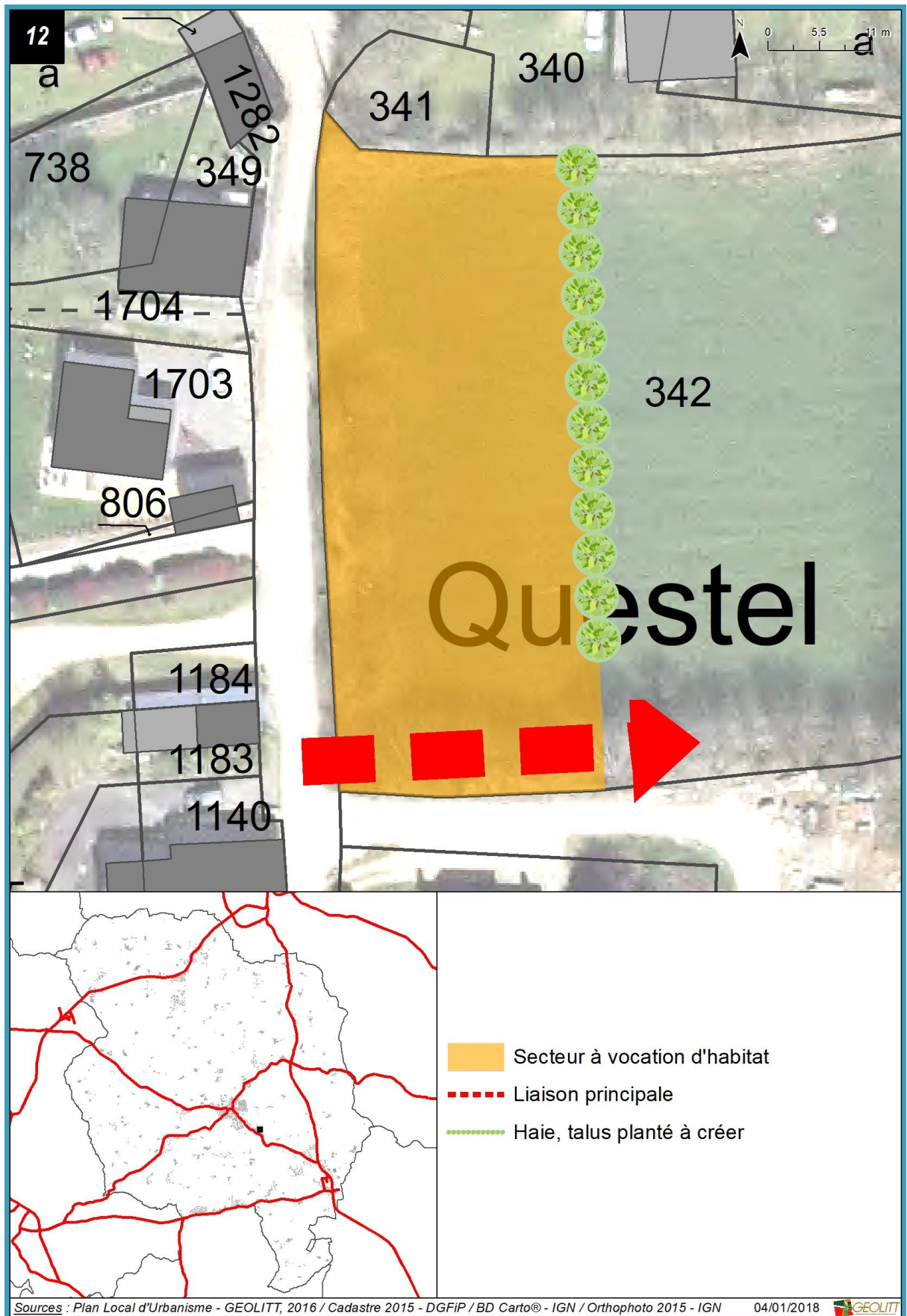
ZONAGE - SURFACE	<b>Zone 1AUi – 2,38 ha</b>	
PROGRAMME	Zone destinée à recevoir les installations et constructions à vocation d'activités économiques, hors commerces.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	La zone 1AUi est concernée en partie par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, en raison de la proximité de la RN n°165.	
SITUATION	Localisé au Sud Est de la commune de Melgven, à proximité de la zone d'activités et de l'échangeur de Kérampaou, le site de Pen Ar C'hoat s'établit à l'interface entre des bâtiments d'activités et l'espace rural. Présentant une topographie relativement plane, cette parcelle agricole s'inscrit dans un environnement paysager bien compartimenté par des talus arborés.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<b>Desserte automobile</b> : la zone 1AUi sera desservie à partir d'une voie d'accès débouchant sur le chemin rural.  En fonction des activités économiques s'y déployant (industrielles, de services ou artisanales), une voirie interne sera aménagée.	
PAYSAGE	Maintien des talus arborés périphériques.  Réalisation d'un talus arboré en franges Sud et Ouest du site.  Une bande paysagère inconstructible d'une emprise de 10 mètres vis-à-vis de la limite Sud du secteur devra être réalisée, afin d'assurer un espace tampon avec l'ensemble bâti de Pen Ar C'hoat.	
RESEAUX	Ce secteur non inclus dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées a fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols lors de l'étude de zonage des eaux usées réalisée par Aquaterra en 2007. Cette étude révèle une contrainte faible à moyenne (en jaune) pour la mise en place d'un assainissement autonome sur ce secteur. En effet, l'infiltration dans le sol en place est possible moyennant quelques aménagements (surélévation ou intégration dans la pente des tranchées, mise en place d'un massif à sol reconstitué non drainé si un horizon perméable est localisé à faible profondeur).  Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau sera nécessaire.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

## 12- site du Questel Est

ZONAGE - SURFACE	<b>Zone UHb</b> – 0,19 ha	 
PROGRAMME	Secteur destiné à de <b>l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<b>16 logements / ha</b> , soit au minimum 3 logements à réaliser  Pas de logements sociaux à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur UHb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
SITUATION	Le secteur UHb de Questel Est s'inscrit en périphérie Sud-Est de l'agglomération du bourg de Melgven, en extension de l'enveloppe urbaine. Bordant une petite voie desservant quelques habitations, ce secteur UHb est occupé par une parcelle agricole encadré par des talus arborés.  Présentant une topographie relativement plane, ce secteur s'établit dans un environnement bâti assez hétérogène associant de l'habitat traditionnel ancien et de l'habitat pavillonnaire.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	<b>Desserte automobile</b> : les futurs logements seront desservis directement par la voie communale. Afin de préserver le caractère rural du site, Il conviendra, dans la mesure du possible de préserver le talus arboré en limite de voie. Le projet d'aménagement devra ménager une emprise en vue de la réalisation d'une voie d'accès visant à desservir ultérieurement l'arrière de la parcelle.  <b>Liaisons douces</b> : le parti d'aménagement ne prévoit pas de circulations douces.	
PAYSAGE	Talutage existant en bordure de la voie à conserver, à l'exception des accès privés.  Talutage à créer en limite Est du site de manière à assurer une transition et un espace tampon avec la zone A attenante.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.  Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau n'est pas nécessaire.	



*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*